جمهورية مصر العربية



رئاسة الجمهورية

الجريدة الرسمية

الثمن ١٥ جنيهاً

العدد ٣١ (مكرر)	الصادر فى ١٠ صفر سنة ١٤٤٧هـ الموافق (٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥ م)	السنة الثامنة والستون

محتويات العـــدد :

قـانـونان



قانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين
إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ؛

مادة (١):

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

مادة (٢):

تنتهى عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكني بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به ، وتنتهى عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به ، وذلك كله ما لم يتم التراضى على الإنهاء قبل ذلك .

مادة (٣):

تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر فى نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التى بها أماكن مؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة ، متوسطة ، اقتصادية ، على أن يُراعى فى التقسيم المعايير والضوابط الآتية :

١- الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار .

٢- مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة .

٣- المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق .

٤ – شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .

٥ – القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، الكائنة في ذات المنطقة .

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان .

وتنتهى هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهى إليه اللجان يتم نشره فى الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية فى نطاق كل محافظة .

مادة (٤) :

اعتبارًا من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة فى المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه ، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهًا للأماكن الكائنة فى المناطق الاقتصادية .

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها ، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتين وخمسين جنيهًا شهريًا ، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال ، بدءًا من اليوم التالى لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحقت عنها .

مادة (٥):

اعتبارًا من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية .

مادة (٦):

تزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤ ، ٥) من هذا القانون سنويًا بصفة دورية بنسبة (١٥٪) .

مادة (٧):

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار ، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال ، في نهاية المدة المبينة فى المادة (٢) من هذا القانون ، أو حال تحقق أى من الحالتين الآتيتين :

١- إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقًا لمدة تزيد على سنة دون مبرر .

٢- إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام فى ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر .

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال ، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض .

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار ، بحسب الأحوال ، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة ، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه .

مادة (٨):

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢ ، ٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود فى المادة (٢) من هذا القانون ، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية ، إيجارًا أو تمليكًا ، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقًا به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة .

ويُصدر مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قرارًا بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقى الطلبات والبت فيها ، وترتيب أولويات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المتاحة ، وتلتزم الجهات المشار إليها بعرض الوحدات المتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها ، على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمستأجر الأصلى للوحدة السكنية الذى تحرر له عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداءً وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون ، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون .

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية ، إيجارًا أو تمليكًا ، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى فى الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة ، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص .

مادة (**٩**):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون ، تُلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتبارًا من اليوم التالى لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون .

ويُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (**١٠**):

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٠ صفر سنة ١٤٤٧هـ

(الموافق ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥م) .

عبد الفتاح السيسى



قانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه ؛

(المادة الأولى)

تضاف مادة جديدة برقم (الثانية مكررًا) إلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، نصها الآتي :

(المادة الثانية مكررًا) :

يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، فى نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار ، وفى حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض .

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص ، بحسب الأحوال ، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه .

(المادة الثانية)

يُنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٠ صفر سنة ١٤٤٧هـ

(الموافق ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥م) .

عبد الفتاح السيسى



طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

محاسب/ أشرف إمام عبد السلام

رقم الإيداع بدار الكتب ٦٥ لسنة ٢٠٢٥

٢٠٢٥/٢٥١٢٩ - ٢٠٢٥/٨/٤ - ٥٠٩

